

**KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH
MELALUI PENERAPAN ASAS
CONTRADICTOIRE DELIMITATIE
PENDAFTARAN TANAH**



SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum**

Oleh :

**WENDA RINISWATI
NPM 5116500211**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL
2020**

LEMBAR BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

**KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH MELALUI PENERAPAN
ASAS CONTRADICTOIRE DELIMITATIE PENDAFTARAN TANAH**

**WENDA RINISWATI
NPM 5116500211**

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji pada Tanggal
dan Dinyatakan LULUS dengan Nilai

Tegal, 10 Agustus 2020

Dosen Penguji I (Dr. ACHMAD IRWAN HAMZANI, SHI, M.Ag.)



Dosen Penguji II (SOESI IDAYANTI, S.H., M.H)



Dosen Pembimbing I (Dr. H. MUKHIDIN, S.H., M.H)



Dosen Pembimbing II (Dr. H. SANUSI, S.H., M.H)



Mengetahui
Dekan,

Dr. ACHMAD IRWAN HAMZANI, SHI, M.Ag.
NIDN 0615067604

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH MELALUI PENERAPAN ASAS CONTRADICTOIRE DELIMITATIE PENDAFTARAN TANAH

**WENDA RINISWATI
NPM 5116500211**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing

Tegal, 10 Agustus 2020

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. H. MUKHIDIN, S.H., M.H
NIDN 0621076101



Dr. H. SANUSI, S.H., M.H
NIDN 0609086202



Mengetahui
Dekan,

Dr. ACHMAD IRWAN HAMZANI, SHI, M.Ag.
NIDN 0615067604

HALAMAN PENGESAHAN

KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH MELALUI PENERAPAN ASAS CONTRADICTOIRE DELIMITATIE PENDAFTARAN TANAH

WENDA RINISWATI
NPM 5116500211

Telah Diperiksa dan Disahkan oleh

Tegal, 10 Agustus 2020

Penguji I



Dr. ACHMAD IRWAN HAMZANI, SHI, M.Ag.
NIDN 0615067604

Penguji II



SOESI IDAYANTI, S.H., M.H
NIDN 0609086202

Pembimbing I



Dr. H. MUKHIDIN, S.H., M.H
NIDN 0621076101

Pembimbing II



Dr. H. SANUSI, S.H., M.H
NIDN 0609086202



Mengetahui
Dekan,

Dr. ACHMAD IRWAN HAMZANI, SHI, M.Ag.
NIDN 0615067604

HALAMAN PERNYATAAN

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wenda Riniswati
NPM : 5116500211
Tempat/Tanggal Lahir : Semarang/09 Agustus 1995
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH
MELALUI PENERAPAN ASAS
CONTRADICTOIRE DELIMITATIE
PENDAFTARAN TANAH.**

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, orisinil dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan penulis ini tidak benar, maka penulis bersedia gelar Sarjana Hukum (S.H.) yang telah penulis peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Tegal, 10 Agustus 2020

Yang menyatakan



WENDA RINISWATI

ABSTRAK

Penelitian ini mengambil judul “Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Penerapan Asas Contradictoire Delimitatie Pendaftaran Tanah“. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Jenis penelitian ini merupakan penelitian normatif empiris.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan asas contradictoire delimitatie, mengetahui faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui contradictoire delimitatie, upaya yang dilakukan dalam mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian obyek hak atas tanah.

Hasil penelitian nya dapat ditarik kesimpulan bahwa penerapan asas contradictoire delimitatie dalam penetapan batas pada proses pendaftaran tanah di Kota Tegal belum berjalan sebagaimana mestinya walaupun tidak semuanya seperti itu. dikarenakan adanya sengketa batas tanah, tanah tidak dipasang patok, sehingga batas tanahnya tidak jelas. Cara mengatasinya yaitu penyelesaian sengketa batas secara musyawarah.

Kata Kunci : Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah, Contradictoire Delimitatie, Pendaftaran Tanah.

ABSTRACT

This study took the title of "Legal certainty of land rights through the application of basic Contradictoire Delimitatie Land Registration". To ensure legal certainty by the government is held land registration throughout the territory of the Republic of Indonesia according to the provisions governed by government regulations. This type of research is empirically the normative research.

This research aims to determine the application of the principle Contradictoire delimitatie, knowing the factors that are constraints in the implementation of land registration through Contradictoire Delimitatie, efforts made in overcoming the constraints in implementing land registration in ensuring the certainty of the object of land rights.

The results of his research can be concluded that the application of the principle of contradictoire delimitatie in determining the boundaries on the land registration process in the city of Tegal has not run as it should be though not everything like that. Due to a land boundary dispute, the land is not installed, so the boundary is unclear. How to deal with the settlement of boundary disputes in consultation.

Key words: Guarantee of legal certainty on land, Contradictoire Delimitatie, land Registration.

MOTTO

Belajar dari kemarin, hidup untuk hari ini, berharap untuk hari besok.
“ Learn from yesterday, live for today, hope for tomorrow. “

Ku olah kata, kubaca makna, kuikat dalam alinea, kubingkai dalam bab, jadilah mahakarya, gelar sarjana kuterima, orangtua, calon suami dan calon mertua pun bahagia.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan dan kesabaran untukku dalam mengerjakan Skripsi ini.
2. Kedua orang tua bapak M. Ridwan dan ibu Eri Nurwibawani dan adik penulis tercinta, Fredy Prasetyawan yang telah memberikan do'a restu dan dukungannya.
3. Bripda Dian Bayu Irawan yang selalu memberikan dukungan serta calon mertua di Batang.
4. Mbak Wiyanti dan Suami yang selalu membantu dengan doa dan dukungan untuk menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Prof. Dr.Fakhruddin, M.Pd selaku rektor Universitas Pancasakti Tegal
6. Bapak Dr. Achmad Irwan Hamzani SHI, M.Ag. selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal dan selaku Dosen Penguji I.
7. Bapak Dr. H. Mukhidin, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing I.
8. Bapak Dr. H. Sanusi, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing II.
9. Ibu Soesi Idayanti, S.H., M.H. selaku dosen penguji II.
10. Teman-teman staff Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Tegal.
11. Semua yang telah memberikan dukungan bantuannya dalam menyelesaikan Skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Tidak lupa pula penulis mengirimkan salam dan shalawat kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa umat Islam ke jalan yang diridhoi Allah SWT.

Skripsi yang berjudul **“KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH MELALUI PENERAPAN ASAS CONTRADICTOIRE DELIMITATIE PENDAFTARAN TANAH”** merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana hukum. Terwujudnya skripsi ini tidak lepas dari partisipasi dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Prof. Dr.Fakhruddin, M.Pd selaku rektor Universitas Pancasakti Tegal.
2. Dr. Achmad Irwan Hamzani SHI, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal selaku Dosen Penguji I.
3. Kanti Rahayu, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I / Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal
4. Dr. H. Sanusi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
5. Imam Asmarudin, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
6. Tiyas Vika Widyastuti, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti.
7. Dr. H. Mukhidin, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing I dan Dr. H. Sanusi, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing II yang telah berkenan memberikan bimbingan dan arahan pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Soesi Idayanti, S.H., M.H. selaku dosen penguji II.
9. Seluruh dosen dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal atas segala ilmu, masukan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis.

10. Triawan Saleh S.T., M.Si., selaku Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Tegal masukan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis.
11. Kedua orang tua bapak M. Ridwan dan ibu Eri Nurwibawani dan adik penulis tercinta, Fredy Prasetyawan yang telah memberikan do'a restu dan dukungannya.
12. Bripda Dian Bayu Irawan yang selalu memberikan dukungan serta calon mertua di Batang.
13. Mbak Wiyanti dan Suami yang selalu membantu dengan doa dan dukungan untuk menyelesaikan skripsi ini.
14. Teman-teman staff Seksi Infrastruktur Pertanahn Kantor Pertanahan Kota Tegal.
15. Teman-teman seperjuangan Jurusan Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
16. Serta seluruh pihak yang ikut membantu, baik secara langsung maupun tidak langsung. Penulis hanya bisa berdoa, semoga Allah membalas kebaikan-kebaikan mereka dengan setimpal. Amin

Dengan segala kerendahan hati, penulis berharap semoga skripsi ini memberi manfaat bagi yang memerlukan. Segala kritik dan saran sangat penulis harapkan demi penyusunan kedepan yang lebih baik.

Tegal, 10 Agustus 2020



Penulis

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Wenda Riniswati
NPM : 5116500211
Tempat/Tanggal Lahir : Semarang, 09 Agustus 1995
Program Studi : Ilmu Hukum
Alamat : Jalan Teri II Rt. 02/06 No. 09 Desa Kalisapu
Kecamatan Slawi Kabupaten Tegal

Riwayat Pendidikan :

No.	Nama Sekolah	Tahun Masuk	Tahun Lulus
1	SD Negeri 01 Kalisapu	2001	2007
2	SMP Negeri 1 Slawi	2007	2010
3	SMA Negeri 1 Slawi	2010	2013
4	D1 Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta	2013	2014
5	S1 Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal	2016	-

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Tegal, 10 Agustus 2020

Hormat saya,



(Wenda Riniswati)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN	v
ABSTRAK	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Tinjauan Pustaka	6
F. Metode Penelitian	9
G. Sistematika Penulisan	14
BAB II : TINJAUAN KONSEPTUAL	16
A. Tinjauan Tentang Asas Contradictoire Delimitatie	16
1) Pengertian Asas Contradictoire Delimitatie	16
2) Penerapan Asas Contradictoire Delimitatie	25
B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kepastian Hukum melalui Pendaftaran Tanah	27
1) Pengertian Pendaftaran Tanah	27
2) Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	31
3) Asas Pendaftaran Tanah	32
4) Tujuan Dan Fungsi Pendaftaran Tanah	35

5) Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	43
C. Tinjauan Tentang Batas Obyek Hak Atas Tanah	46
1) Pengertian Batas Obyek Hak Atas Tanah	46
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Penerapan asas contradicture delimitatie dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam hal menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah	49
B. Faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui contradictoire delimitatie di Kantor Pertanahan Kota Tegal	61
C. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian obyek hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal	69
BAB IV : PENUTUP	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	75

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak bisa lepas dari tanah. Tanah merupakan benda yang sangat berharga bagi manusia, karena hampir semua kebutuhan manusia pasti terkait dengan tanah, mulai manusia lahir sampai meninggalpun selalu membutuhkan tanah. Manusia mempunyai hubungan emosional dan spiritual dengan tanah. Tanah tidak hanya semata-mata dipandang sebagai komoditas yang bernilai ekonomis belaka, tetapi hubungan tanah dengan pemiliknya mengandung nilai-nilai budaya, adat, ekonomis, dan spiritual tertentu. Sehingga tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.

Sehubungan dengan hal tersebut maka untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dengan masalah tanah, kepastian hukum akan tanah merupakan sesuatu hal yang mutlak yang harus ada demi menjaga keamanan dan kestabilan pembangunan serta mewujudkan kepastian hak atas tanah.

Indonesia sebagai negara yang berlandaskan hukum, dalam menanggulangi masalah pertanahan khususnya untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah mengeluarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, maka terciptalah kesatuan hukum (unifikasi)

di bidang hukum agraria di negara kita, sehingga segala tindakan hukum yang berkaitan dengan masalah tanah harus dilaksanakan berdasarkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tersebut. Tentang masalah pendaftaran tanah, menurut pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria disebutkan : “ Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Sebagai kelanjutan UU tersebut diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.¹ Perwujudan kepastian hukum yang menjadi tujuan pendaftaran tanah adalah pemberian tanda bukti hak berupa sertifikat kepada pemegang hak.² Jaminan kepastian hukum atas sertifikat tanah berupa kepastian mengenai subjek dan objek hak serta status tanah.³ Dan berkenaan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka untuk memperjelas peraturan tersebut maka dibuatlah petunjuk teknis dalam bentuk Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran

¹Indri Hadisiswati, “*Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*”, Vol. 2 No. 1, Juli 2014, 4.

²Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019, hlm. 11.

³ *Ibid.*

tanah dalam rangka rechtscadaster (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan Sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.⁴

Masyarakat sering menyebutnya pendaftaran tanah sebagai pembuatan sertipikat hak atas tanah. Kepemilikan tanah oleh seseorang akan kuat jaminan kepastian hukumnya setelah mereka mendaftarkan sertipikat. Pendaftaran tanah meliputi pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.⁵ Hal tersebut dilaksanakan dengan tujuan pendaftaran untuk pertama kali, maupun pendaftaran untuk peralihan hak atas tanah. Untuk dapat memiliki sebuah hak atas tanah maka seseorang harus memenuhi dua komponen utama dalam pendaftaran tanah. Dua komponen tersebut yaitu subyek hak atas tanah dan obyek hak atas tanah. Dimana dalam menjamin kepastian hukum maka dua hal tersebut sangat berkaitan erat, Oleh karena itu didalam menjamin kepastian obyek suatu hak atas tanah diberlakukan asas *Contadicture Delimitatie*.

Asas *Contradictoire Delimitatie* atau Kontradiktur Delimitasi adalah sebuah norma yang digunakan dalam Pendaftaran Tanah dengan mewajibkan pemegang hak atas tanah untuk memperhatikan penempatan, penetapan dan pemeliharaan batas tanah secara kontradiktur atau berdasarkan kesepakatan dan persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan yang dalam hal ini adalah

⁴Arie S Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005, hlm. 81.

⁵Waskito dan Hadi Arnowo, *op.cit.*, hlm. 4.

pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dimilikinya. Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 17,18 dan 19.

Asas *contradictoire delimitatie* ini wajib dilaksanakan oleh pemohon (pemilik tanah) sebelum petugas ukur Badan Pertanahan Nasional melakukan pengukuran, dengan mendatangkan pihak-pihak yang berbatasan dengan tanah pemilik tanah dan pemohon juga menunjukkan batas-batas tanahnya sekaligus memasang tanda-tanda batas pada batas yang telah disepakati. Adapun batas tanah merupakan salah satu bagian penting didalam obyek hak atas tanah yang akan dijamin kepastian hukumnya, serta merupakan titik/point yang sangat krusial saat proses penetapan batas dan pengukuran bidang tanah. Adapun tanda batas tanah dipasang pada setiap sudut batas tanah.

Prinsip dasar penunjukan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda batasnya dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya, dan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah atau kuasanya dari bidang tanah yang berbatasan. Dengan diberlakukannya asas ini maka proses penetapan batas bidang tanah harus dapat dibuktikan dengan adanya Surat Pernyataan yang ditanda tangani, pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan dan oleh Kepala Desa /Kelurahan.

Penulis tertarik membahas penerapan asas *contradictoire delimitatie* yang terjadi sekarang ini di lapangan dan kaitannya dengan pasal 17 sampai dengan pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, permasalahan yang dapat diangkat dalam penulisan skripsi ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam hal menjamin kepastian hukum hak atas tanah?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui *contradictoire delimitatie*?
3. Upaya apakah yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian obyek hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang dikemukakan di atas maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Mendeskripsikan penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam hal menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah.
2. Mengetahui faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui *contradictoire delimitatie*.
3. Menyajikan upaya yang dilakukan dalam mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian obyek hak atas tanah.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum agraria, terutama mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah. Terutama dalam hal menjamin kepastian hukum atas batas obyek hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal.

2. Manfaat Praktis

- a) Mengembangkan penalaran, dan untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.
- b) Mengetahui penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam hal menjamin kepastian hukum hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal.
- c) Dimanfaatkan masyarakat agar menjadikan wawasan tentang tata cara pendaftaran tanah yang benar dan sesuai prosedur atau peraturan yang telah ditetapkan.

E. Tinjauan Pustaka

Penulis pada saat akan melakukan suatu penelitian maka hal yang paling utama yang dibutuhkan ialah sebuah dukungan dari setiap hasil dari setiap penelitian yang sebelumnya memang sudah ada dan masih saling berkaitan dengan hasil dari penelitian tersebut.

Berdasarkan penelitian kepustakaan maupun secara online terdapat beberapa penelitian yang berkaitan dengan penerapan asas *contradictoire delimitatie* pendaftaran tanah di kantor pertanahan, yaitu :

1. Skripsi dari Synthia Retno Eryska mahasiswa jurusan ilmu hukum fakultas syari'ah dan hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang mengambil judul skripsi “ Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap di kabupaten gunungkidul “. Kesimpulan yang diambil dari skripsi ini kendala dalam pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* disebabkan karena masih adanya masyarakat yang menggunakan patok sementara berupa pohon jarak/kayu pada saat petugas ukur datang ke lapangan.⁶ Yang membedakan kajian skripsi ini dengan kajian skripsi penulis adalah dalam kajian skripsi ini hanya mengkaji pelaksanaan asas *contradictoire delimitatie* dalam pelaksanaan program PTSL saja.
2. Penelitian dari Trigita Tiku mahasiswa bagian hukum perdata fakultas hukum Universitas Hasanuddin Makasar yang meneliti kajian dengan judul “ Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kota Makasar “. Dalam kajiannya masih banyak terdapat kendala dalam pelaksanaan asas kontradiktur delimitasi dalam pendaftaran tanah di Kota Makasar. Sedangkan yang membedakan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu pada implikasi hukum nya

⁶Syhntia Retno Eryska, *Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Gunungkidul*, 2019, hlm. 124.

jika asas ini tidak dilaksanakan sesuai dengan peraturan. Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan dengan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak.⁷

3. Kajian dari Vitri Rahmawati mahasiswa program studi megister kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro yang mengkaji tentang “Praktek Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik di Kabupaten Tangerang “. Yang membedakan dengan penelitian penulis dalam kajian ini tidak membahas tentang pelaksanaan asas *contradistioire delimitatie* dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.
4. Skripsi dari Muhammad Fauzi Rijal Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta dengan judul “ pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat di kantor pertanahan kabupaten banjarnegara “. Yang membedakan skripsi ini dengan skripsi penulis yaitu sistim negatif dalam pelaksanaan pendafkatan tanah. Kesimpulan dari skripsi ini Sistim negatif yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara hanya menggunakan unsur-unsur sistim positif saja, oleh karena itu dalam

⁷Trigita Tiku, *Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Proses Pendaftaran Tanah di Kota Makasar*, 2015, hlm. 86.

praktek sertifikat usia 5 tahun masih dimungkinkan dapat diajukan gugatan dan dapat diterima oleh pengadilan.⁸

F. Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan dilakukan yaitu penelitian hukum normatif (*normative law research*), yaitu penelitian hukum yang mengkaji hukum tertulis atau hukum positif. Penelitian hukum jenis ini sering disebut penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum normatif sering disinonimkan dengan penelitian kepustakaan (*library research*) jika dilihat atas kecenderungannya dalam menggunakan dokumen-dokumen sebagai bahan penelitiannya.⁹

Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁰

Penulis memutuskan menggunakan jenis penelitian hukum normatif untuk meneliti dan menulis pembahasan skripsi ini. Penggunaan jenis

⁸Muhammad Fauzi Rijal, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali Secara Sporadik pada Tanah yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara*, 2017, hlm. 89.

⁹Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum, "Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum ", Vol. 8 No. 1, Januri-Maret 2014, 30.

¹⁰Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta : Rajawali Pers, 2001, hlm. 13-14.

penelitian normatif dalam upaya penelitian dan penulisan skripsi ini dilatari kesesuaian teori dengan metode penelitian yang dibutuhkan penulis. Hukum dikonsepkan sebagai apa yang tertulis di dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepkan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.

b. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian yang dilakukan pada penelitian ini menggunakan pendekatan normatif. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro pendekatan normatif adalah pendekatan kepustakaan yang berpedoman pada peraturan-peraturan, buku-buku atau literatur-literatur hukum serta bahan-bahan yang mempunyai hubungan permasalahan dan pembahasan dalam penulisan skripsi.¹¹

Pendekatan Normatif ini juga biasa disebut dengan penelitian hukum doktriner atau juga di sebut dengan penelitian perpustakaan. Dinamakan penelitian hukum doktriner , sebab penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian tersebut sangat erat hubungannya pada perpustakaan dikarenakan pendekatan normatif ini akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan.¹²

Dalam suatu penelitian hukum normatif hukum yang tertulis dikaji pula dari berbagai aspek seperti aspek teori, filosofi, perbandingan,

¹¹Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2001, hlm. 10.

¹²Metode Penelitian Hukum diakses melalui http://nisayustisia1.blogspot.com/2016/03/metode-penelitian-hukum_11.html diakses pada tanggal 19 April 2020 pukul 10.31 WIB.

struktur atau komposisi, konsistensi, penjelasan umum serta penjelasan pada tiap pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang serta bahasa yang digunakan ialah bahasa hukum. Sehingga dapat disimpulkan pada penelitian hukum normatif mempunyai cakupan yang sangat luas.

c. Sumber Data

Data yang diperlukan dalam penulisan ini adalah data primer dan sekunder. Data Primer yaitu sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data atau peneliti.¹³ Peneliti memperoleh data dari wawancara langsung kepada Kepala Seksi Infrastruktur dan Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Tegal, serta wawancara terhadap pemohon/ pemilik tanah yang sedang diproses di Kantor Pertanahan Kota Tegal. Wawancara digunakan sebagai Teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal yang responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/kecil.¹⁴

Data sekunder yaitu sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.

¹³Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D)*, Bandung: Alfabeta cv, 2015, hlm. 193.

¹⁴*Ibid.*, hlm. 194.

Sumber tersebut dapat berupa buku dan majalah ilmiah, sumber dari arsip, dokumen pribadi, dan dokumen resmi.¹⁵

d. Metode Pengumpulan Data

Data bagi suatu penelitian merupakan bahan yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian. Oleh karena itu, data harus selalu ada agar permasalahan penelitian itu dapat dipecahkan.¹⁶

Penelitian ini metode pengumpulan data yang dilakukan yaitu :

1. Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer dengan menggunakan teknik wawancara langsung dengan informan yang telah direncanakan sebelumnya. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan di mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan. Wawancara dilakukan secara bebas terbuka dengan menggunakan alat berupa daftar pertanyaan yang telah disiapkan. Wawancara hanya dilakukan terhadap narasumber yang dipilih yang selanjutnya disebut informan, yang mewakili Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kota Tegal dan masyarakat sebagai responden dalam hal ini yang tanahnya menjadi obyek pendaftaran tanah.

¹⁵Lexy J. Moleong, M.A., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2013, hlm, 159.

¹⁶Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 35.

2. Studi Kepustakaan

Data sekunder diperoleh dengan cara mempelajari dan mengkaji bahan-bahan kepustakaan (literature research) yang berupa bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier yang berkaitan dengan objek penelitian.

e. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang sesuai dengan penelitian ini adalah dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Data yang diperoleh, dianalisis secara metode kualitatif yaitu memaparkan kenyataan – kenyataan yang di dasarkan atas hasil penelitian. Dari analisis data tersebut, dilanjutkan dengan menarik kesimpulan metode induktif yaitu suatu cara berfikir khusus lalu kemudian diambil kesimpulan secara umum guna menjawab permasalahan yang diajukan.

Sejalan dengan definisi tersebut, Kirk dan Miller mendefinisikan bahwa penelitian kualitatif adalah tradisi tertentu dalam ilmu pengetahuan sosial yang secara fundamental bergantung dari pengamatan pada manusia baik dalam kawasannya maupun dalam peristilahannya.¹⁷

Metode analisis data deskriptif kualitatif dalam suatu penelitian kualitatif berguna untuk mengembangkan teori yang telah dibangun dari data yang sudah didapatkan di lapangan.¹⁸ Dapat disimpulkan metode ini yaitu metode analisis data mengungkapkan dan mengambil kebenaran

¹⁷ Lexy J. Moleong, op.cit., hlm, 4.

¹⁸ Teknik Analisis Data Kualitatif, Kuantitatif, Menurut Para ahli [Lengkap] diakses melalui <https://pastiguna.com/teknik-analisis-data/> diakses pada tanggal 10 Mei 2020 pukul 10.11 WIB.

yang diperoleh dari kepustakaan dan penelitian lapangan yaitu dengan menggabungkan antara peraturan-peraturan, yurisprudensi, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan jaminan kepastian hukum terhadap batas obyek hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah, keterangan informan yang diperoleh dengan cara wawancara, kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga mendapatkan suatu pemecahannya, dan dapat ditarik kesimpulan.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam skripsi ini penulis kelompokkan menjadi beberapa sub bab dengan sistematika penyampaian sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menyajikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL

Bab ini menguraikan teori yang berupa pengertian dan definisi yang diambil dari kutipan buku yang berkaitan dengan penyusunan laporan skripsi serta beberapa literature review yang berhubungan dengan penelitian. Adapun penulisan pada Bab II sebagai berikut: tinjauan tentang asas *contradictoire delimitatie*, tinjauan umum tentang jaminan kepastian hukum melalui pendaftaran tanah, tinjauan tentang batas obyek hak atas tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan data hasil penelitian yang telah diolah, dianalisis dan ditafsirkan. Kemudian dijelaskan sedemikian rupa untuk mengetahui rumusan masalah yang terjadi. Urutan penulisan pada Bab ini sebagai berikut: A. Penerapan asas *contradicture delimitatie* dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam hal menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah, B. Faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui *contradictoire delimitatie* di Kantor Pertanahan Kota Tegal, C. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian obyek hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang berkaitan dengan masalah yang dibahas berdasarkan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya. Dan merupakan jawaban dari rumusan masalah.

DAFTAR PUSTAKA

Menyajikan kepada pembaca tentang buku-buku dan sumber lain yang digunakan sebagai referensi di dalam penyusunan skripsi oleh penulis.

BAB II

TINJAUAN KONSEPTUAL

A. Tinjauan Tentang Asas Contradictoire Delimitatie

1) Pengertian Asas Contradictoire Delimitatie

Contradictoire Delimitatie merupakan asas dalam tahapan proses permohonan sertipikat hak atas tanah (HAT) yang wajib dipenuhi, dimana pada saat proses pengukuran dilakukan wajib menghadirkan pemilik tanah yang bersebelahan dengan bidang tanah yang dimohonkan untuk menetapkan batas bidang tanah yang bersebelahan sesuai dengan kesepakatan pemilik bidang tanah yang dimohon penerbitan sertifikat dan disaksikan oleh Pemerintah setempat. Penetapan batas dilakukan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT), berdasarkan penunjukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, yang disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.¹⁹ Ketentuan yang mengatur tentang asas contradiction delimitatie, diatur dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya pada:

Pasal 17

- 1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang- bidang tanah yang akan dipeta-kan diukur, setelah ditetapkan

¹⁹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013, hlm. 75.

letaknya, batas batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

- 2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- 3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Kenyataannya banyak bidang tanah yang bentuknya kurang baik, Dengan dilakukannya penataan batas dimaksudkan untuk memperoleh bentuk yang tertata dengan baik bagi bidang-bidang tanah yang semula kurang baik.²⁰ Maka disetiap sudut-sudut batas diberi patok-patok atau tanda batas sehingga jelas antara satu hak atas tanah tertentu dengan hak tanah lainnya.

Apapun yang terjadi untuk penetapan batas-batas antara satu hak dengan hak lainnya, para pemilik disempadan hak yang sedang diukur tersebut haruslah dengan kesepakatan dari mereka. Jika mereka tidak sepakat maka pengukuran tersebut tidak dapat dilanjutkan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah tertunda. Pihak-pihak yang bersengketa baik atas

²⁰*Ibid*, hlm. 489.

pengukuran dan penerbitan sertifikatnya diselesaikan melalui Pengadilan Negeri setempat.²¹

Pasal 18

- 1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.
- 2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
- 3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
- 4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditanda tangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.

²¹A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2009, hlm. 95.

- 5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Panitia Ajudikasi harus memperhatikan batas-batas yang sudah ada baik kelak pendaftaran sistematis ataupun pendaftaran sporadis. Sebagaimana sudah dijelaskan untuk mempertegas tentang batas-batas dalam Gambar Ukur tersebut pemilik tanah sempadan/bersebelahan harus menanda tangani berita acaranya.

Penetapan batas bidang tanah dilakukan berdasarkan penunjukkan batas oleh pemegang hak yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas yang berbatasan (*contradictoire delimitatie*).²²

Pemegang hak atas tanah dalam ayat ini adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), baik yang sudah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat.

Pasal 19

- 1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

²²Boedi Harsono, *loc.cit.*

- 2) Hak pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- 3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.
- 5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan adalah misalnya tembok atau tanda-tanda lain yang menunjukkan batas penguasaan tanah oleh orang yang

bersangkutan. Apabila ada tanda-tanda semacam itu maka persetujuan dari pemegang hak atas tanahnya yang berbatasan tidak mutlak diperlukan. Sebelum dilaksanakan pengukuran atas suatu bidang tanah, pemegang hak atas tanah harus memasang tanda batas pada titik-titik sudut batas serta harus ada penetapan batasnya terlebih dahulu.²³

Ketentuan itu juga berlaku jika pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau mereka yang mempunyai tanah yang berbatasan biarpun sudah disampaikan pemberitahuan sebelumnya, tidak hadir pada waktu diadakan pengukuran. Kemudian yang dimaksud dengan gambar ukur adalah hasil pengukuran dan pemetaan dilapangan berupa peta batas atau bidang tanah secara kasar. Catatan pada gambar ukur didasarkan pada berita acara pengukuran sementara.²⁴

Penentuan letak batas dilakukan oleh pemilik tanah secara kontradiktur merupakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian ini melibatkan semua pihak, masing-masing harus memenuhi kewajiban menjaga letak batas bidang tanah. Setiap perjanjian berlaku suatu asas, dinamakan asas konsensualitas dari asal kata konsensus artinya sepakat. Asas konsensualitas berarti suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, perjanjian sudah sah apabila sudah sepakat. Asas konsensualisme mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²³Arief Syaifullah dan Kusmiarto, *Survey Kadastral*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanian Nasional, 2014, hlm. 2.

²⁴A.P parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2009, hlm. 98.

khususnya Pasal 1320 yang mengatur: “*Untuk sahnyanya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal.*”²⁵ Merupakan kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk menempatkan tanda-tanda batas pada sudut-sudut bidang tanah yang dipunyainya dan selanjutnya memeliharanya.²⁶

Pemasangan tanda batas ini harus disaksikan pejabat atau aparat yang mengetahui atau memiliki data siapa saja pemilik tanah yang berbatasan. Kantor Pertanahan tidak memiliki data pemilik tanah yang berbatasan bila tanah tersebut belum terdaftar data pemilik tanah yang berbatasan dimiliki oleh Kepala Desa/ Kelurahan oleh karena itu pelaksanaan asas kontradiktur ini wajib disaksikan oleh aparat desa/kelurahan.

Asas *contradictoire delimitatie* dibuktikan dengan Surat Pernyataan yang ditanda tangani pemilik tanah dan pemilik tanah yang berbatasan dan oleh Kepala Desa / Kelurahan. Pada saat yang sama kontradiktur ini di sepakati pula pada Daftar Isian 201 yang dapat diperoleh dari Kantor Pertanahan, Kedua bukti tertulis ini menjadi syarat untuk mengajukan pengukuran atau penetapan batas bidang tanah tersebut ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan tidak akan menerima permohonan pengukuran bila patok tanda batas yang dipasang belum memenuhi asas

²⁵ Abdul Rasyid, “*Asas Konsensualisme Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam*”, Business Law Department BINUS, Februari 2017.

²⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013, hlm. 489.

kontradiktur. Petugas Ukur Kantor Pertanahan dengan demikian melakukan pengukuran setelah asas kontradiktur dipenuhi, apabila pada waktu pemasangan tanda batas diperlukan pengukuran, maka pengukurannya bukan dilakukan oleh petugas ukur Kantor Pertanahan. Apabila para pemilik tanah berbatasan tidak memperoleh kata sepakat dengan letak sebenarnya dari suatu batas walaupun telah dilakukan mediasi, maka penetapan batas terpaksa diserahkan kepada Hakim.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak ditetapkan terlebih dahulu kepastian hukum objeknya melalui penetapan batas bidang tanah. Penetapan data fisik atau penetapan batas pemilikan bidang tanah diatur Pasal 17 PP Nomor 24 Tahun 1997 berdasarkan kesepakatan para pihak. Bila belum ada kesepakatan maka dilakukan penetapan batas sementara, diatur dalam Pasal 19 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Data ukuran letak batas bidang tanah dicatat di lapangan pada Gambar Ukur data tersebut harus disimpan di Kantor Pertanahan sepanjang masa selama bidang tanah tersebut masih ada, di kemudian hari data tersebut harus dapat digunakan untuk rekonstruksi letak batas bidang tanah bila hilang. Pemilik tanah dan pemilik tanah berbatasan yang dapat hadir menyaksikan pengukuran menandatangani Gambar Ukur dengan membuat pernyataan bahwa tanda batas pada saat pengukuran atau penetapan batas

tidak mengalami perubahan sebagaimana Surat Pernyataan kontradiktur sebelumnya.

Perspektif Pancasila sebagai Ideologi bangsa Indonesia, asas *Contradictoire Delimitatie* merupakan salah satu wujud pencerminan sila ke-4 pancasila yang berbunyi “Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan”. Kesenambungan antara Asas *Contradictoire Delimitatie* dengan Sila Ke-4 Pancasila tersebut adalah pada semangat Pancasila dalam mengimplementasikan musyawarah untuk mufakat dalam mengambil keputusan yang dalam hal ini adalah persetujuan dan penetapan batas-batas tanah oleh pihak-pihak berbatasan dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Asas *Contradictoire Delimitatie* dalam Pendaftaran Tanah menjadikan prinsip musyawarah mufakat yang terkandung dalam sila ke-4 Pancasila sebagai landasan dalam penerapannya di masyarakat. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas letak dan batas objek pendaftaran tanah serta menghindari terjadinya sengketa dan konflik Pertanahan yang akan terjadi dikemudian hari. Dengan prinsip musyawarah mufakat, persetujuan dan penetapan batas suatu bidang tanah dapat terhindar dari adanya silang pendapat antara pihak-pihak yang berbatasan. Segala permasalahan yang timbul akibat belum tercapainya kata sepakat dimusyawarahkan dahulu dengan bijaksana bersama pihak yang berbatasan sampai tercapai kata sepakat sehingga proses pendaftaran tanah bidang tanah bersangkutan dapat berjalan lancar dan terhindar dari potensi konflik.

2) Penerapan Asas *Contradictoire Delimitatie*

Penerapan asas ini berkaitan erat dengan penerapan asas konsensualitas, asas konsensualitas sendi berasal dari kata konsensus yang berarti sepakat kata ini memiliki arti "suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan", menurut pasal 1320 KUHP. Dengan demikian perjanjian batas tanah yang dilakukan sudah sah apabila sudah sepakat sehingga perjanjian yang dibuat secara sah tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan masing-masing harus memenuhi kewajiban untuk menjaga letak batas bidang tanah. Konsensus untuk menggapai kepastian hukum dalam hal pemilikan dan penguasaan tanah merupakan salah satu yang diamanatkan para pendiri bangsa ini melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokokpokok Agraria yang sering disingkat dengan UUPA, telah meletakkan dasar-dasar bagi jaminan atas penguasaan dan pemilikan tanah oleh perorangan dan atau badan hukum.²⁷ Oleh karena itulah, kehadiran dan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan merupakan sebuah keharusan dalam pendaftaran tanah.²⁸

Penerapan Asas *contradictoire delimitatie* tentunya akan berjalan lancar apabila pada saat pelaksanaan pengukuran batas-batas bidang tanah, pihak-pihak terkait dapat hadir di lokasi tercapai kata sepakat antara pemilik

²⁷I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014, hlm. 14.

²⁸Pelaksanaan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah, diakses melalui <https://omtanah.com/2017/03/12/asas-kontradiktur-delimitasi-pendaftaran-tanah/> diakses pada tanggal 09 Mei 2020 pukul 10.44 WIB.

bidang tanah yang bersebelahan mengenai batas-batas dimaksud. Selain itu dengan kepatuhan terhadap asas ini maka secara tidak langsung akan menjadiantisipasi terhadap sengketa dan konflik karena batas bidang tanah pada sertifikat dibangun atas dasar keputusan yang disepakati bersama oleh pihak-pihak yang berkepentingan tanpa ada paksaan dan tekanan dari luar. Keputusan yang diambil harus melalui jalan musyawarah yang menjamin bahwa keputusan yang diambil cukup adil dan bijaksana serta tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Tujuan penerapan sistem *Contradictoire Delimitatie* adalah agar bidang tanah yang sudah diukur dan dipetakan tidak terjadi perselisihan atau sengketa mengenai batas-batasnya, sehingga pemilik tanah merasa aman dari sanggahan mengenai batas-batas tanah yang ditetapkan.²⁹ Hal tersebut tentunya dapat terwujud apabila dalam penerapan pengukuran pemilik bidang tanah yang berbatasan hadir dilokasi pengukuran atau terjadi kesepakatan dalam pemasangan tanda batas sebagai Penerapan asas *Contradictoire Delimitatie*.

²⁹Fitri Salju Astriani, "Penerapan System *Contradictoire Delimitatie* Dalam Proses Pengembalian Batas Tanah Di Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota Pontianak", Vol. 3 No. 4, 2015.

B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kepastian Hukum melalui Pendaftaran Tanah

1) Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus-menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.³⁰

³⁰Waskito. dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019, hlm. 3.

Pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut :

- a. Adanya serangkaian kegiatan
- b. Dilakukan oleh pemerintah
- c. Secara terus menerus, berkesinambungan
- d. Secara teratur
- e. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun
- f. Pemberian surat tanda bukti hak
- g. Hak-hak tertentu yang membebaninya

Pendaftaran tanah terdiri dari kata “pendaftaran” dan kata “tanah”. Oleh karena itu untuk mengetahui pengertian pendaftaran tanah dapat dipisahkan dalam 2 pengertian yaitu disatu pihak pengertian tentang pendaftaran dan dipihak lain pengertian tentang tanah itu sendiri. Secara etimologis pendaftaran berasal dari kata “daftar” yang kemudian mendapat imbuhan “pe-an” sehingga berubah bentuk menjadi kata “pendaftaran”. Kata daftar berarti catatan/tulisan yang diatur bersusun. Sedangkan kata “pendaftaran” mempunyai makna pencatatan/perbuatan mendaftarkan.³¹

Pengertian tanah menurut kamus umum bahasa Indonesia adalah bumi dalam arti permukaan bumi/lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah dapat dijumpai dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2

³¹I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014, hlm. 6.

dinyatakan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama orang lain serta badan-badan hukum". Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi.

Segi istilah lain, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam bahasa latin disebut "Capitastum", di Jerman dan Italia disebut "Catastro", di Perancis disebut "kadastrale" atau "kadaster". Maksud dari Capitastum atau kadaster dari segi bahasa adalah suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk record (rekaman) yang menunjuk kepada luas, nilai dan kepemilikan atau pemegang hak atas suatu bidang tanah, sedang kadaster yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.³² Istilah teknis bahasa Belanda, kadaster adalah suatu rekaman yang menunjukkan letak, luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.³³

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Akan tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan

³²A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1994, hlm. 11-12.

³³I Gusti Nyoman Guntur, *op.cit.*, hlm. 7.

pengesahan Pejabat Pendaftaran Tanah yang berwenang, karena akan digunakan sebagai tanda bukti.

Sebagaimana rangkaian pendaftaran tanah, akhir dari proses pendaftaran tanah adalah ‘pemberian tanda bukti hak’ sebagai alat pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat (2) c). Yang dimaksud dengan ‘alat bukti yang kuat’ dalam hal ini adalah bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam alat bukti itu harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah tersebut.³⁴

Landasan Legal Cadaster memberikan suatu penjelasan bahwa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³⁵

³⁴Oloan Sitorus dan Widhiana H. Puri, *Hukum Tanah*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanian Nasional, 2014, hlm. 72.

³⁵Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta: Thafa Media, 2014, hlm. 106.

2) Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Kegiatan Pendaftaran Tanah harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum Negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah. Adapun dasar hukum pendaftaran tanah meliputi :

1. UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL.
4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang BADAN PERTANAHAN NASIONAL.
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

7. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 277/KEP-7.1/VI/2012.

3) Asas Pendaftaran Tanah

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut :

1. Asas sederhana

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan untuk keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

4. Asas mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

5. Asas Terbuka

Asas Terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat dikarenakan dalam asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Penjelasan dari asas pendaftaran tanah di atas dapat diketahui dengan jelas bahwa ketentuan mengenai pendaftaran tanah diusahakan untuk tidak lagi terlalu rumit dan berbelit-belit karena telah adanya kesederhanaan dalam prosedur pelaksanaannya. Di samping itu pendaftaran tanah berdasarkan asas aman berarti hasil yang dicapai haruslah benar-benar menjamin kepastian hukum atas sebidang tanah.

Asas terjangkau tertuju pada penetapan biaya dan perongkosan dalam rangka pendaftaran tanah. Penetapan besarnya biaya yang dibutuhkan harus dapat disesuaikan dengan tingkat kemampuan ekonomi masyarakat terutama masyarakat yang tergolong ekonomi lemah.

Asas mutakhir sebagaimana dipaparkan di atas tertuju pada kelengkapan dan keabsahan data pertanahan. Oleh karena itu para pihak harus senantiasa proaktif memperhatikan perubahan penguasaan dan pemilikan tanah untuk dilaporkan dan didaftarkan sehingga yang ada di kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Beberapa asas yang terkait dengan kepastian hukum yang semestinya dicantumkan dalam peraturan perundangan di bidang pendaftaran tanah dimaksud antara lain :

a. Asas Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Asas hukum dalam peralihan hak atas tanah yang dianut oleh suatu Negara dapat berupa asas hukum “Memo Plus Yuris” atau asas hukum “Itikad Baik”. Dalam asas Memo Plus Yuris (berasal dari hukum Romawi, yang lengkapnya berbunyi: *memo plus juris ad alium transfer potest qua ipse habed*), secara sederhana berarti bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak yang melebihi hak yang ada padanya. Asas hukum ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya terhadap tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa sepengetahuannya.

b. Asas Publisitas (Openbaarheid)

Asas Publisitas (Principle of publicity) maksudnya daftar umum yang diselenggarakan dalam pendaftaran tanah bersifat terbuka untuk umum yang ingin memeriksa untuk mengetahui hak dan perbuatan hukum menyangkut bidang tanah. Prinsip terbuka ini menyatakan bahwa data/informasi terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat

mengetahui semua hak dan perbuatan hukum mengenai tanah. Penerapan asas ini dapat menggunakan sarana berupa daftar-daftar umum dan lembaga pengumuman. Asas publisitas ini merupakan bagian dari upaya memberikan perlindungan hukum.

c. Asas Spesialitas

Asas spesialitas (Principle of speciality) maksudnya bahwa sebagai konsekuensi pendaftaran harus ada kejelasan identifikasi data menyangkut obyek hak, subyek hak, serta hubungan hukum (secara spesifik). Identifikasi obyek hak meliputi letak, luas, dan batas bidang tanah. Identitas subyek hak meliputi nama, alamat, umur, dan sebagainya. Sedangkan identitas kewenangan berupa isi hak dan batasan penggunaan hak (kewajiban/larangan).³⁶

4) Tujuan Dan Fungsi Pendaftaran Tanah

a) Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997, adalah :

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah sebagaimana

³⁶I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014, hlm. 37-39.

yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi:

1) Kepastian status hak yang didaftar.

Pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

2) Kepastian subjek hak.

Pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3) Kepastian objek hak.

Pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa.

Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar,
- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.³⁷

Terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Dengan pendaftaran tanah, pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

³⁷Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 164.

Data yang dikumpulkan pada dasarnya meliputi dua data, yaitu:

1. Data fisik mengenai tanahnya: lokasinya, batas-batasnya, luasnya, bangunan dan tanaman yang ada di atasnya;
2. Data yuridis mengenai haknya: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.³⁸

Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, menurut Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 277/KEP-7.1/VI/2012 Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Sapta Tertib Pertanahan, yaitu:

- ☐ Tertib Administrasi;
- ☐ Tertib Anggaran;
- ☐ Tertib Perlengkapan;
- ☐ Tertib Perkantoran;
- ☐ Tertib Kepegawaian;
- ☐ Tertib Disiplin Kerja;
- ☐ Tertib Moral.

Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997 tujuan pendaftaran tanah antara lain :

1. Memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

³⁸Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013, hlm. 73.

2. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
3. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

b) Fungsi Pendaftaran Tanah

Diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka tentu diharapkan akan berguna, baik terhadap masyarakat maupun terhadap pemerintah sendiri.

Ada beberapa fungsi pendaftaran tanah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni:

a. Bagi masyarakat

1. Menciptakan rasa aman bagi pemilik hak atas tanah, karena terhindar dari perasaan takut untuk digugat. ini adalah hal yang sangat penting bagi masyarakat dan merupakan suatu kebutuhan yang sangat vital bagi setiap pemegang hak milik atas tanah. Dengan adanya perasaan aman dari pemilik tanah ini, maka mereka akan menggarap tanahnya dengan sungguh-sungguh. Hal tersebut akan berdampak positif terhadap produktivitas tanah, di mana produksi tanah akan menjadi lebih tinggi dan tingkat kesejahteraan pemilik atau penggarap

tanah akan menjadi lebih meningkat pula.

2. Membantu mempermudah masyarakat dalam memperoleh hak milik atas tanah, karena prosedur untuk memperoleh hak milik atas tanah tidak lagi kaku terutama dalam penyediaan alat bukti. Kemudahan ini dimungkinkan karena adanya ketentuan mengenai kemudahan untuk membuktikan hak milik atas tanah, seperti tergambar pada Pasal 7, Pasal 24. Pasal 7 memungkinkan kepala desa sebagai PPAT di daerah terpencil. Pasal 24 memungkinkan seseorang yang tidak memiliki alat bukti sama sekali mengenai tanah yang dikuasainya, untuk mendaftarkan tanahnya dengan hanya berdasarkan penguasaan tanah dengan itikad baik selama 20 tahun asalkan selama itu tidak ada pihak-pihak yang menggugat, atau jika seseorang tidak memiliki alat bukti yang lengkap yang dapat dipercaya, pemilik tanah dapat melengkapi bukti dengan keterangan saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya oleh Panitia Ajudikasi.

3. Perekonomian masyarakat lebih maju

Hal ini dapat terjadi, karena pada kenyataannya sertifikat dapat dijadikan jaminan pinjaman uang di bank. Dalam hubungan ini, bagi masyarakat yang tidak memiliki modal untuk melakukan usaha, mereka dapat memperoleh modal usaha dengan menjadikan sertifikatnya sebagai agunan bank.

Dengan demikian dimungkinkan semakin banyak pelaku ekonomi di dalam masyarakat yang pada akhirnya berdampak positif terhadap kemungkinan pertumbuhan ekonomi yang lebih baik.

4. Mempermudah peralihan hak

Adanya sertifikat, peralihan hak atas tanah akan lebih mudah dilakukan, karena cukup menunjukkan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional disertai syarat-syarat lain yang diperlukan. Badan Pertanahan Nasional dengan tidak susah payah dapat selekas mungkin melakukan pencatatan dan pembukuan mengenai peralihan hak.

5. Mempertinggi harga tanah

Tanah yang telah didaftar akan memiliki sertifikat biasanya akan lebih tinggi nilai jualnya dibanding dengan yang tidak bersertifikat. Hal ini dapat dimaklumi karena pihak pembeli telah yakni akan kebenaran mengenai data tanah yang hendak dibelinya itu serta sudah memiliki kepastian hukum atas status tanah tersebut.

6. Masyarakat lebih mudah memperoleh data tentang tanah

karena dimungkinkannya penggunaan alat-alat canggih. Sebagaimana telah dijelaskan di muka, bahwa dalam sistem pendaftaran tanah yang baru melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimungkinkannya dilakukan

penggunaan alat cangguh (Pasal 35 ayat (5)).

b. Manfaat bagi pemerintah

Semakin mudahnya masyarakat mendaftarkan tanahnya, akan menyebabkan semakin banyaknya permohonan dari masyarakat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah. Dengan demikian upaya pemerintah untuk melakukan pendaftaran terhadap seluruh tanah di setiap wilayah tanah air akan lebih cepat terwujud. Berkaitan dengan itu, maka cita-cita Undang-Undang Pokok Agraria yang hendak mewujudkan kepastian hukum dan hak atas tanah dapat terwujud.

1. Mengurangi keresahan akibat sengketa tanah

Tanah yang selama ini menjadi incaran masyarakat seringkali menimbulkan konflik. Konflik atas tanah ini biasanya timbul akibat tidak jelasnya pemilik tanah yang sesungguhnya. Dengan adanya kemudahan untuk memperoleh bukti hak milik atas tanah, maka memungkinkan masyarakat lebih terdorong untuk mendaftarkan tanahnya.

2. Mempermudah untuk menetapkan kebijaksanaan di bidang pertanahan, karena administrasi pertanahan lebih tertib.

3. Menguntungkan bagi lembaga perbankan

Lembaga perbankan seringkali memberikan kredit kepada masyarakat dengan mempergunakan tanah sebagai agunan. Adanya sertifikat tanah yang diserahkan sebagai agunan oleh

masyarakat peminjam akan menambah keyakinan akan keamanan uang yang diberikan kepada masyarakat.

4. Mempermudah pemerintah dalam menentukan kebijakan di bidang lain seperti perpajakan, karena lebih mudah dalam melakukan pendataan pajak.

Uraian di atas, dapat terlihat kegunaan pendaftaran tanah bagi masyarakat (pemilik tanah) maupun pemerintah dengan dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

5) Sistem Publikasi Pendaftaran tanah

Sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah berbeda-beda tergantung sistem mana yang digunakan. Penggolongan sistem pendaftaran tanah dapat dipandang dari segi jaminan kepastian hukumnya, yaitu:

1. Sistem negatif: data bidang tanah yang akan didaftar belum tentu dimiliki oleh pemilik tanah yang sebenarnya. Pada saat pendaftaran tanah negara hanya menerima data mengenai kepemilikan tanah. Selanjutnya pemilik tanah tersebut diberikan sertifikat, tetapi belum berkekuatan hukum tetap. Hal itu disebabkan apabila gugatan dan dimenangkan oleh pengadilan, maka sertifikat tanah yang diklaim dapat dibatalkan.³⁹ Dalam sistem publikasi negatif disebutkan bahwa surat

³⁹Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019, hlm. 7.

tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Artinya keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya. Pendaftaran tanah yang dilakukan tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik sebenarnya.⁴⁰

2. Sistem positif: data tanah yang dimohon dijamin kebenarannya oleh negara. Artinya apabila ada gugatan atas suatu hak atas tanah, maka negara yang akan memberikan kompensasi atas tanah tersebut.⁴¹ Dalam sistem publikasi positif, Negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga selalu ada buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis serta selalu terdapat sertipikat sebagai surat tanda bukti hak.⁴²

Sistem Publikasi pendaftaran tanah di Indonesia berdasar terhadap Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, sebagai bukti, yaitu :

- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menghasilkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat bukan mutlak. Ini merupakan sistem publikasi negatif.

⁴⁰Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Alumni, 1983, hlm. 32.

⁴¹Waskito dan Hadi Arnowo, *loc.cit.*

⁴²I Gusti Nyoman Guntur, *Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014, hlm. 44.

- b. Sistem pendaftaran tanah yang dianut adalah system pendaftaran hak (*registration of titles*) bukan system pendaftaran akta (*registration of deed*). Ini merupakan sistem publikasi positif.
- c. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat. Ini merupakan sistem publikasi negatif.
- d. Petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data dan data yuridis. Ini merupakan sistem publikasi positif.
- e. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkan dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertipikat dinyatakan tidak sah sehingga sertipikat dapat dibatalkan. Ini merupakan sistem publikasi negatif.⁴³

Sebagaimana akan kita lihat pada ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharaannya dan penerbitan sertipikat haknya, biarpun system publikasinya negatif, tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

⁴³Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah : Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Kencana (Divisi Dari Prenadamedia Group), 2016, hlm. 35.

C. Tinjauan Tentang Batas Obyek Hak Atas Tanah

1) Pengertian Batas Obyek Hak Atas Tanah

Batas adalah garis (sisi) yang menjadi perhinggaan suatu bidang (ruang, daerah, dan sebagainya); pemisah antara dua bidang (ruang, daerah, dan sebagainya). Pengertian diatas merupakan pengertian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia. Tanda-tanda batas dipasang pada setiap sudut batas tanah dan, apabila dianggap perlu oleh petugas yang melaksanakan pengukuran juga pada titik-titik tertentu sepanjang garis batas bidang tanah tersebut. Untuk sudut-sudut batas yang sudah jelas letaknya karena ditandai oleh benda-benda yang terpasang secara tetap seperti pagar beton, pagar tembok atau tugu patok penguat pagar kawat, tidak harus dipasang tanda batas.⁴⁴

Pendaftaran tanah mengenal antara subyek dan obyek hak atas tanah. Subyek hak atas tanah dibuktikan dengan data yuridis sedangkan obyek hak atas tanah dibuktikan dengan data fisik. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.⁴⁵ Letak tersebut merupakan posisi bidang tanah sesuai dengan administrasi misalnya tanah terletak di desa, kecamatan, kabupaten, dan provinsi mana. Secara teknis letak di artikan sebagai posisi koordinat

⁴⁴Arief Syaifullah dan Kusmiarto, *Survey Kadastral*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanian NasionaL, 2014, hlm. 5.

⁴⁵Sekilas tentang Pendaftaran Tanah, diakses melalui <https://adityoariwibowo.wordpress.com/2013/02/11/sekilas-tentang-pendaftaran-tanah/> diakses pada tanggal 09 Mei 2020 pukul 11.49 WIB.

bidang didalam suatu *global positioning system*. Sedangkan batas merupakan sebuah tanda pemisah antar satu bidang tanah dengan bidang tanah yang lain..

Batas tanah merupakan salah satu bagian penting didalam obyek hak atas tanah yang akan dijamin kepastian hukumnya, serta merupakan titik/point yang sangat krusial saat proses penetapan batas dan pengukuran bidang tanah. Adapun tanda batas tanah dipasang pada setiap sudut batas tanah. Oleh karena itu secara rinci diatur dalam pasal 19 sampai dengan pasal 23 tentang Penetapan dan Pemasangan Tanda-tanda Batas Bidang Tanah di Bagian Ketiga PMNA No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, Penetapan Batas dilakukan oleh Panitia Ajudikasi. Sedangkan dalam pendaftaran tanah secara sporadis dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pegawai Kantor Pertanahan yang ditugaskan. Penetapan Batas ini dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201).⁴⁶

Prinsip dasar penunjukan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda batasnya dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya, dan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah atau kuasanya dari bidang tanah yang berbatasan. Dalam melaksanakan pekerjaan pengukuran bidang tanah dikenal adanya pengumpul data fisik.⁴⁷

⁴⁶Tanjung Nugroho, *Pembuatan Gambar Ukur dan Pengembalian Batas*, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014, hlm. 6.

⁴⁷Arief Syaifullah dan Kusmiarto, *Survey Kadastral*, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014, hlm. 2.

Pengumpul Data Fisik adalah Satgas Pengukuran dan Pemetaan yang bekerja atas nama Panitia Ajudikasi pada Pendaftaran Tanah Sistematis atau Petugas Ukur yang bekerja atas nama Kepala Kantor Pertanahan pada Pendaftaran Tanah Sporadik. Pengumpul Data Fisik terdiri dari para pegawai BPN atau dapat juga terdiri dari bukan pegawai Badan Pertanahan Nasional (misalnya Petugas Ukur Swasta).⁴⁸

Pendaftaran tanah pertama kali atau untuk mengurus sertifikat hak atas tanah pertama kali, penetapan batas bidang tanah menjadi salah satu tahapan penting. Pemohon diwajibkan untuk menunjukan bidang tanah dan batas tanahnya dan sedapat mungkin penetapan batas tanah disetujui oleh penegang hak atas tanah yang berbatasan. Hal itu dimaksud di dalam Pasal 18 (1) PP 24 tahun 1997 yang berbunyi:

Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.

⁴⁸*Ibid*, hlm. 3.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam hal menjamin kepastian hukum hak atas tanah

Kota Tegal berbatasan dengan Kabupaten Brebes di sebelah barat, Laut Jawa di sebelah utara, serta Kabupaten Tegal di sebelah selatan dan timur. Kota Tegal berada di jalur pantai utara (pantura) Jawa Tengah, terletak 165 km sebelah barat Kota Semarang atau 329 km sebelah timur Jakarta. terletak di antara 109°08' - 109°10' Bujur Timur dan 6°50' - 6°53' Lintang selatan, dengan wilayah seluas 39,68 Km² atau kurang lebih 3.968 Hektar. Kota Tegal berada di wilayah Pantura, dari peta orientasi Provinsi Jawa Tengah berada di Wilayah Barat, dengan bentang terjauh utara ke selatan 6,7 Km dan barat ke timur 9,7 Km. Dilihat dari letak geografis, posisi Tegal sangat strategis sebagai penghubung jalur perekonomian lintas nasional dan regional di wilayah Pantura yaitu dari barat ke timur (Jakarta-Tegal-Semarang-Surabaya) dengan wilayah tengah dan selatan Pulau Jawa (Jakarta-Tegal-Purwokerto-Yogyakarta-Surabaya) dan sebaliknya.

Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada / tidak beban diatasnya) dan kepastian mengenai

obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya. Terkait dengan kepastian hukum yang dijamin disini adalah kepastian hukum tentang:

- 1) letak tanah
- 2) Batas tanah
- 3) Luas tanah
- 4) Status tanah.⁴⁹

Setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan, akan diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan yang berada di setiap daerah Kabupaten/Kota, kekuatan hukum sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁵⁰

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan Pejabat

⁴⁹Mudjiono, *Hukum Agraria*, Yogyakarta: Liberty, 1992, hlm. 24.

⁵⁰Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya*, Bandung: Alumni, 1993, hlm. 5.

Pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.⁵¹

Salah satu tahapan kegiatan pendaftaran tanah adalah pengumpulan data fisik antara lain meliputi kegiatan penentuan batas dan penetapan tanda batas. Berdasarkan sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia disaat penentuan batas petugas ukur tidak boleh hanya mempercayai keterangan yang diberikan oleh pemohon tetapi juga harus mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan. Prinsip tersebut lebih dikenal dengan asas *contradictoire delimitatie*.

Undang-Undang No.5 Tahun 1950 atau sering disebut Undang-Undang Pokok Agraria merupakan dasar pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia sampai saat ini. Menurut undang-undang tersebut maka dibentuk sebuah lembaga yang bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Pelaksanaan pendaftaran tanah kemudian dimandatkan kepada seorang Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh pejabat struktural dan staf-staf yang mendukungnya. Dalam hal Pendaftaran tanah pertama kali tidak akan lepas dengan kegiatan pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.

Pendaftaran pertama kali dapat dilaksanakan dengan dua cara yaitu secara sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah sistematis merupakan pendaftaran tanah berdasar rencana kerja yang telah ditetapkan oleh Menteri, misal: Kegiatan PTSL, PRONA, PRODA, REDISTRIBUSI TANAH dll. Sedangkan

⁵¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013, hlm. 72.

Pendaftaran tanah sporadik adalah pendaftaran tanah yang dimohon/diminta oleh pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah pertama kali sporadik harus melalui beberapa tahap sampai diterbitkannya sertipikat hak atas tanah. Langkah awal yaitu pemilik tanah yang berkepentingan harus memohon ke kantor pertanahan untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah untuk memiliki jaminan kepastian hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Pemilik sekaligus pemohon harus melengkapi beberapa formulir untuk dipenuhi, antara lain:

- a. Surat Permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Surat pernyataan telah memasang tanda batas
- c. Kutipan daftar Buku C
- d. Surat keterangan riwayat tanah
- e. Surat pernyataan kepemilikan
- f. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah(sporadik)
- g. Surat pernyataan atas batas tanah dan luas tanah
- h. Surat pernyataan beda luas.⁵²

Selain formulir-formulir diatas pemilik tanah/pemohon juga wajib menyertakan persyaratan lain berupa surat kuasa apabila dikuasakan, identitas diri atau fotocopy kartu tanda penduduk (KTP) yang dilegalisir sesuai aslinya, Kartu Keluarga (KK), Identitas tanah berupa verponding Indonesia (Petuk Pajak Bumi atau girik) atau fotocopy letter C yang telah dilegalisir sesuai dengan

⁵²Wawancara dengan Petugas Loket I (Loket Informasi) Kantor Pertanahan Kota Tegal pada tanggal 06 Juli 2020.

aslinya oleh kepala desa untuk konversi murni, untuk penegasan dan pengakuan harus disertakan akta (jual beli, hibah, waris, dll) dan SPPT PBB tahun berjalan.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi diatas berikut penjelasan dari masing-masing poin.⁵³ Identitas Pemohon, berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang menunjukkan nama, alamat, pekerjaan, nomor induk kependudukan (NIK) dari pemohon yang di fotocopy sesuai keperluan dan dilegalisir sesuai alamat identitas pemohon. Kartu Tanda Penduduk harus yang masih berlaku pada saat melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Fotocopy dan legalisir oleh kepala desa yang bersangkutan bertujuan untuk menghindari kecurangan atau kesalahan identitas. Kemudian foto copy letter C (untuk konversi murni), Akta tanah bagi pengakuan dan penegasan hak (nama pemilik bukan nama di letter C). Letter C berupa buku besar yang berisi tentang daftar tanah diwilayah atau desa tertentu yang hanya di kuasai oleh kepala desa atau lurah bersangkutan. Letter C terakhir diterbitkan tahun 1997-1998 sehingga untuk kepemilikan no C setelah tahun itu tidak diakui kebenarannya. Maka harus disertakan akta tanah dari PPAT. Hal-hal yang mengatur PPAT telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 2016.⁵⁴

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan tahun berjalan yang didapat dari kelurahan dimana letak objek pajak berada dan berisi nama serta lamat wajib pajak. SPPT PBB ini dikeluarkan oleh dinas perpajakan melalui kelurahan dan disebar oleh kepala kelurahan kepada wajib pajak. SPPT

⁵³Wawancara dengan Petugas Loker II (Loker Penerimaan Berkas) pada tanggal 06 Juli 2020.

⁵⁴Wawancara dengan Kepala Sub seksi pendaftaran hak tanah pada tanggal 07 Juli 2020.

PBB ini dikeluarkan pemerintah berdasarkan buku letter C yang ada di kantor desa ataupun kantor kelurahan dimana letak objek pajak berada.

Surat permohonan yang ditujukan kepada kepala kantor pertanahan harus sesuai dengan lokasi/ letak obyek tanah yang akan dimohon oleh pemilik. Surat permohonan tersebut berisi tentang identitas pemilik sekaligus pemohon/ pemohon sebagai kuasa. Kemudian memilih point atau bentuk pelayanan yang diinginkan, untuk permohonan pertama kali sporadik maka yang dipilih pengukuran dan konversi/pendaftaran hak. Disebutkan juga letak bidang tanah yang dimohon serta Nomor Letter C tanah tersebut. Serta disebutkan lampiran-lampiran yang telah dipenuhi sebagai syarat pendaftaran. Satu hal lagi yang tidak boleh lupa yaitu tanda tangan pemilik/pemohon.

Surat pernyataan telah memasang tanda batas berisi tentang identitas pemilik, letak bidang tanah yang dimohon, pernyataan bahwa pemilik telah memasang patok dan telah disetujui pihak pemilik tanah yang berbatasan. Serta disebutkan nama pemilik tanah yang berbatasan baik utara, timur, selatan, maupun sebelah barat. Ditandatangani oleh pemilik/pemohon serta ditempel dengan materai.

Kutipan daftar buku C yaitu kutipan dari Buku C yang dimiliki desa berisi tentang letak desa dan kecamatan, nama pemilik, nomor C, persil, kelas tanah, serta luas tanah letter c. Kutipan ini dikeluarkan oleh pejabat Pemerintah Desa atau dalam hal ini Kepala desa/Lurah dan beri tanggal kapan mengutipnya.

Surat keterangan riwayat tanah ini diterbitkan oleh kepala desa/lurah sesuai letak tanah yang dimohon. Didalam surat keterangan tersebut

menerangkan bahwa sebidang tanah yang dimohon tersebut benar-benar terletak diwilayah administrasi desa tersebut, nama pemilik tanah berbatasan, serta menerangkan riwayat tanah mulai kepemilikan sebelum tanggal 24 september tahun 1960 sampai dengan kepemilikan sekarang (pemohon).

Surat pernyataan kepemilikan adalah surat yang berisi identitas pemilik, letak tanah dan pemilik berbatasan serta menyatakan bahwa tanah tersebut benar-benar dimilikinya melalui jual beli atau hibah atau yang lainnya. Serta disaksikan oleh minimal dua orang saksi dari pamong desa atau tokoh masyarakat, ditanda tangani oleh pemilik tanah, saksi, serta diketahui oleh kepala desa.

Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) berisi tentang identitas pemilik tanah, letak dan status tanah, pemilik tanah yang berbatasan, menyatakan bahwa tanah tersebut benar-benar dikuasi dan dimilikinya serta tidak dalam sengketa atau sedang dalam jaminan/hutang. Serta akan bertanggung jawab kepada pihak yang berwenang apabila pernyataan yang dibuatnya tidak benar. Surat ini ditanda tangani oleh pemilik dan saksi minimal dua orang serta diketahui oleh kepala desa.

Surat pernyataan atas batas tanah dan luas tanah ini berisi tentang pernyataan pemilik yang di saksikan dan disetujui oleh pemilik tanah yang berbatasan serta diketahui oleh kepala desa. Point-poin nya berisi tentang identitas pemilik, letak dan nomor letter C tanah yang dimohon serta pernyataan bahwa batas-batas tanah telah dipasang tanda batas, telah disaksikan dan disetujui pemilik yang berbatasan serta akan menerima apa adanya hasil

pengukuran oleh petugas ukur Kantor Pertanahan berdasarkan batas-batas yang telah disepakati. Dan bersedia dituntut secara hukum jika pernyataan pemilik dan pihak pemilik yang berbatasan tidak benar.

Surat pernyataan beda luas adalah surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani pemilik/pemohon, yang didalamnya menyebutkan identitas pemilik, letak tanah dan nomor letter C, menyatakan bahwa telah dipasang patok serta akan menerima hasil luas pengukuran dari petugas ukur kantor pertanahan sebagaimana tercantum dalam Gambar Ukur apabila terjadi selisih luas antara luas letter C dengan hasil pengukuran. Setelah formulir-formulir diatas dilengkapi maka pemilik/pemohon mengajukan permohonan sertipikat/ pendaftaran tanah melalui loket II (Penerimaan Berkas). Kemudian di loket II di cek kelengkapan berkasnya, apabila ada kekurangan maka dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi. Jika berkas dinyatakan lengkap maka akan di entry dengan system KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan) untuk dikeluarkan STTD (Surat Tanda Terima Berkas) dan SPS (Surat Perintah Setor) untuk dibayarkan ke Loker III (Bendahara khusus penerimaan).

Loker III pemohon diwajibkan untuk membayar biaya sesuai dengan ketentuan PNBK (Penerimaan Negara Bukan Pajak) yang termuat dalam daftar isian 306 (kuitansi) antara lain:

- a. Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah, (rumus $(L/500 * HSBKu) + Rp\ 100.000,00$)
- b. Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali - Konversi / Pengakuan
Jumlah : Rp.50.000,00.

- c. Pelayanan Pemeriksaan Tanah - Panitia, (rumus $(L/500 * HSBKpa) +$ RP 350.000,00.

Setelah pembayaran selesai dilakukan maka pemohon dapat menunggu sampai terbitnya sertipikat. Akan tetapi masih ada kewajiban yang harus dipenuhi pemohon ketika nanti petugas pengukuran/surveyor datang untuk melakukan pengukuran bidang tanah yang dimohon tersebut. Dari loket III maka berkas akan diproses oleh bagian *back office*, pertama akan masuk ke bagian Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan untuk diproses penerbitan surat tugas pengukuran. Didalam peraturan seharusnya kantor pertanahan mengirimkan surat pemberitahuan pelaksanaan pengukuran, akan tetapi semakin berkembangnya teknologi. Maka pemilik/pemohon akan diberitahu pelaksanaannya via telepon/sms. Selanjutnya dilakukan pengukuran bidang tanah sesuai dengan yang dimohon.⁵⁵

Setelah dilakukan pengukuran maka petugas ukur/surveyor harus membuat peta bidang dan Surat ukur. Peta bidang tersebut digunakan sebagai lampiran pengumuman beserta data yuridisnya akan diteliti oleh Panitia A terlebih dahulu. Panitia A melakukan identifikasi bukti kepemilikan kelapangan yaitu melihat kebenaran bukti letter C yang didaftarkan dengan buku C yang ada di desa/kelurahan. Pengertian Panitia A atau Panitia Pemeriksaan Tanah disebutkan dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah, yaitu

⁵⁵Wawancara dengan Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan Kota Tegal pada tanggal 08 Juli 2020.

panitia yang bertugas melakukan pemeriksaan, penelitian, dan pengkajian data fisik maupun yuridis, baik di lapangan maupun di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam penyelesaian permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan permohonan pengakuan hak atas tanah. Peran Panitia A dalam pendaftaran tanah sporadik adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah yang dimohon untuk didaftar (disertipikatkan).⁵⁶

Setelah semua nya terpenuhi dan ditarik sebuah kesimpulan untuk dilakukan pengumuman selama 60 hari berturut-turut. Jika selama masa pengumuman ada sanggahan maka proses akan dihentikan sementara karena sanggahan tersebut merupakan sengketa tanah yang harus diselesaikan terlebih dahulu melalui musyawarah, mediasi ataupun melalui penetapan pengadilan. Apabila tidak ada sanggahan maka proses akan berlanjut pengonsepan, pengetikan dan penjilidan Buku tanah dan Sertipikat tanah yang akan diterbitkan (semuanya dilakukan secara komputerisasi kecuali penjilidan). Setelah itu semuanya selesai maka tugas selanjutnya dilakukan pengecekan oleh pejabat structural di Seksi Hubungan Hukum Pertanahan. Untuk kemudian dicek dan disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.⁵⁷

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam poin sebelumnya bahwa proses pemberian hak terhadap suatu permohonan hak atas tanah tidak semata-mata

⁵⁶Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah : Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta : KENCANA (Divisi dari PRENADAMEDIA Group), 2016, hlm. 23.

⁵⁷Wawancara dengan Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Tegal pada tanggal 07 Juli 2020.

hanya dengan melihat segi-segi prosedurnya saja. Suatu permohonan tidak cukup hanya dianalisis dengan apakah si pemohon memenuhi syarat, permohonan tersebut telah diumumkan, diperiksa secara fisik, diukur, dibuatkan fatwa dan lain sebagainya yang sifatnya prosedur, melainkan harus pula dikaji secara hukum. Oleh karena itulah, maka tepat apabila stesel yang dianut dalam Pendaftaran Tanah/hak sebagaimana menurut Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 adalah menganut *stesel negative* (cenderung kepada positif) yang memberikan kesempatan bagi yang merasa lebih berhak untuk selanjutnya membuktikan bahwa dirinya adalah pemilik sebenarnya dari tanah yang dimaksud.

Suatu permohonan hak atas tanah dapat kita nilai menurut hukum layak (feasible) untuk diproses apabila subyek pemohon dapat membuktikan secara hukum bahwa ia/mereka adalah pihak satu-satunya yang berhak atas tanah yang dimohonnya. Penilaian terhadap pembuktian yang dilakukan oleh aparat pelaksana agraria terhadap permohonan tersebut adalah dari segi riwayat perolehan tanah kepada yang bersangkutan secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Maksud diterbitkan sertipikat hak atas tanah dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali agar pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah. Adrian Sutedi menyatakan bahwa sertipikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.⁵⁸

⁵⁸Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 29.

Apabila serangkaian proses terbukti tidak dilaksanakan sesuai dengan aturan maka akibat hukum yang akan ditimbulkan berkaitan dengan tidak melaksanakan kewajiban pemasangan tanda batas tanah atau pelaksanaan Asas *Contradictoire Delimitatie* adalah:

- a. Akan mengakibatkan terjadinya sengketa batas antara pemegang hak yang satu dengan pemegang hak yang lain yang berbatasan sebagai akibat tidak adanya batas yang jelas dan benar,
- b. Akan mengakibatkan terjadinya sengketa batas antara ahli waris pemegang hak dengan pemegang hak lainnya,
- c. Akan memerlukan waktu yang lama bagi pemegang hak apabila akan mengembalikan batas hak atas tanahnya dikemudian hari sebagai tidak adanya batas yang jelas dan benar,
- d. Akan mengakibatkan terkendalanya pemegang hak apabila akan melakukan jual beli sebagai akibat tidak adanya batas yang jelas dan benar.⁵⁹

Asas *contradicture delimitatie* akan selalu mengikat didalam dokumen tersebut sebagai alat jaminan terhadap kepastian hukum terhadap batas obyek hak atas tanah yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan. Batas tanah merupakan bagian dari obyek hak atas tanah. Yang dituangkan dalam data lapang/data fisik yang yang didaftar.

Data lapangan/data fisik yang diambil oleh petugas pengukuran merupakan salah satu komponen penting dalam terbitnya sertifikat hak atas

⁵⁹Wawancara dengan Kepala Seksi Sengketa Perkara dan Konfik Kantor Pertanahan Kota Tegal pada tanggal 09 Juli 2020.

tanah. Data fisik dan data yuridis adalah dua unsur yang harus terpenuhi dalam proses pendaftaran tanah.

B. Faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah melalui *contradictoire delimitatie* di Kantor Pertanahan Kota Tegal

Kota Tegal terdiri dari 4 kecamatan dan 27 kelurahan. Kantor Pertanahan Kota Tegal memiliki wilayah yang tergolong kecil dengan prosentase tanah yang telah bersertifikat banyak hampir seluruh wilayahnya telah bersertifikat. Adapun yang belum bersertifikat hanya menyisakan bidang tanah yang tidak terlalu banyak seperti di wilayah kabupaten. Inilah yang menjadi salah satu faktor kendala atau kesulitan dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya melalui *contradictoire delimitatie* karena semakin banyaknya tanah yang telah bersertifikat semakin banyak masalah yang ditimbulkan. Hal yang sangat sensitif jika kita berbicara tentang tanah. Hampir semua yang hidup didunia ini butuh akan tanah apalagi manusia. Tanah dapat dibilang sebagai kebutuhan pokok manusia dalam menjalani kehidupan, semakin berkembangnya pola pikir manusia muncul banyak teknologi dan buah pemikiran yang akan mempengaruhi segala aktifitas manusia. Semakin banyaknya penduduk secara tidak kita sadari kebutuhan akan tanah semakin meningkat untuk sebuah hunian ataupun tempat dalam mekukan segala aktifitas ekonomi.

Semakin banyak permintaan akan tanah akan memberikan efek yang sangat disemua aspek kehidupan. Salah satunya semakin meningkatnya harga tanah, karena tanah memiliki nilai ekonomis yang sangat tinggi maka

dibutuhkan jaminan hukum seseorang terhadap tanah yang dimilikinya. Dan telah kita ketahui bersama bahwa tanah dapat dibebankan untuk mendapatkan akses modal dengan Hak tanggungan.

Semakin berkembangnya zaman dan kesadaran masyarakat akan hukum dan pentingnya sertipikat hak atas tanah semakin meningkat maka akan menjadi ujian besar terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah. Hal itu akan berbanding lurus terhadap semakin banyaknya permasalahan pertanahan yang muncul. Bahwa system *contradictoire delimitatie* dalam menentukan batas tanah yang berbatasan di Kantor Pertanahan Kota Tegal telah diterapkan sebagaimana mestinya namun setelah didatangi oleh petugas ukur di lapangan masih ada pihak pemilik tanah yang berbatasan tidak hadir pada saat penentuan batas-batas tanah, Faktor penyebab pemilik tanah yang berbatasan tidak hadir dalam penunjukan batas tanah adalah dikarenakan sibuk, berdomisili diluar daerah atau, tidak jelas pemiliknya,

Akibat hukum tidak diterapkan asas *contradictoire delimitatie* atau tidak hadirnya pemilik tanah yang berbatasan dalam kesepakatan penentuan batas-batas tanah adalah batas-batas tanah yang diukur bersifat sementara, masih ada catatan sengketa khususnya belum ada kesepakatan mengenai batas tanah, tidak dapat dibuatkan peta dasar pendaftaran tanah, dan belum dapat diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah, upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Tegal dalam penerapan asas *contradictoire delimitatie* dalam penentuan batas tanah yang berbatasan adalah memanggil para pihak, baik pihak yang

mendaftarkan tanahnya maupun pihak pemilik tanah yang berbatasan untuk bermusyawarah untuk kesepakatan dalam menentukan batas-batas tanah.

Penulis juga menyajikan data tentang pendaftaran pelayanan yang berkaitan dengan pengukuran dan pemetaan selama 3 tahun terakhir. Karena pengukuran dan pemetaan erat kaitannya dengan *contradicture delimitaie*. Tabel berkas pelayanan pengukuran di Kantor Pertanahan Kota Tegal tahun 2018-2020 sebagai berikut:

No	Tahun	Jumlah permohonan
1	2018	886 berkas
2	2019	1005 berkas
3	s/d 11 Juli 2020	530 berkas

Sumber: Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan Kota Tegal

Tabel diatas kita dapat lihat bahwa permohonan pengukuran saja setiap tahunnya menunjukkan tren meningkat. Maka dari itu akan berbanding lurus terhadap permasalahan batas obyek hak atas tanah yang dihadapi di Kantor Pertanahan Kota Tegal.

Konflik pertanahan yang terjadi selama ini berdasarkan wawancara dijelaskan oleh narasumber bahwa konflik pertanahan ini berdimensi luas, baik konflik horizontal maupun konflik vertikal. Konflik vertikal yang paling banyak yaitu antara masyarakat dengan pemerintah atau perusahaan milik negara dan perusahaan milik swasta. Sementara itu sengeketa antara masyarakat itu sendiri dalam hal batas kepemilikan tanah. Dimana masing-masing pihak menganggap memiliki keterangan yang paling benar.

Penyebab dari sengketa pertanahan tersebut pada dasarnya adalah nilai ekonomis tanah yang cukup tinggi dan tanah merupakan simbol eksistensi dan status sosial ditengah masyarakat sehingga mengakibatkan timbulnya konflik pertanahan yang vertikal dan horizontal tersebut. Makna dan nilai tanah yang demikian strategis dan istimewa mendorong setiap orang untuk memiliki, menjaga dan merawat tanahnya dengan baik, bila perlu mempertahankannya sekuat tenaga sampai titik darah penghabisan. Secara Khusus mengenai sengketa Batas Tanah atau lahan yang terjadi di beberapa wilayah Kota Tegal antara lain sebagai berikut:

a. Para pihak yang bersangkutan tidak hadir dalam penetapan batas.

Baik pemohon maupun pemilik tanah yang berbatasan tidak bisa hadir pada waktu penetapan batas tanah, hal ini menghambat dalam pengukuran sehingga memperlambat penyelesaian pendaftaran tanah. Tidak hadirnya pihak yang berbatasan dapat disebabkan karena beberapa hal antara lain, pihak yang berbatasan pada saat penetapan batas berada diluar kota bahkan keluarga atau wakil tidak dapat mengikuti penetapan batas tersebut. Maka permohonan sertipikat akan dipending dan dibuatkan berita acara pengukuran sampai ada tindak lanjut dan pemberitahuan dari pemohon bahwa telah siap dilaksanakan pengukuran.

b. Tanah Tidak Dipasangi Patok

Kurangnya kesadaran masyarakat untuk memelihara tanda batas atau patok bidang tanah yang dimilikinya mengakibatkan petugas ukur kesulitan karena batas tanahnya tidak jelas hal ini menyulitkan dalam pengukuran dan

pemetaan. Selain itu, sebagaimana dijelaskan di awal bahwa tidak dipeliharanya tanda batas juga dapat mengakibatkan adanya pengakuan dari pihak lain yang berbatasan akan luas bidang tanah yang dimiliki hal tersebut kemudian yang mengakibatkan timbulnya sengketa.

Spesifikasi Patok Tanda Batas Bidang Tanah (berdasar PMNA 3/1997, ps1 22) Bidang tanah yang luasnya kurang dari 10 ha, dipergunakan tanda batas sebagai berikut:

- ❖ Pipa besi atau batang besi, panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm diberi tutup dan dicat merah, atau
- ❖ Pipa paralon yang diisi dengan beton (pasir campur kerikil dan semen) panjang sekurang-kurangnya 100 cm dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 5 cm, dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, sedang selebihnya 20 cm dicat merah, atau
- ❖ Kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lain yang kuat dengan panjang sekurangkurangnya 100 cm, lebar kayu sekurang-kurangnya 7,5 cm dimasukkan ke dalam tanah sepanjang 80 cm, dan selebihnya 20 cm dipermukaan tanah dicat warna merah, dengan ketentuan bahwa untuk di daerah rawa panjangnya kayu tersebut sekurang-kurangnya 1,5 m dan lebar sekurang-kurangnya 10 cm, yang 1 meter dimasukkan ke dalam tanah danyang muncul ke permukaan tanah dicat merah, atau

- ❖ Tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 20 cm x 20 cm dan tinggi sekurang-kurangnya 40 cm yang setengahnya dimasukan ke dalam tanah, atau
- ❖ Tugu dari beton, batu kali atau granit dipahat sekurang-kurangnya sebesar 10 cm persegi dan panjang 50 cm, yang 40 cm dimasukan ke dalam tanah dengan ketentuan bahwa apabila tanda batas itu terbuat dari beton ditengah-tengahnya dipasang paku atau besi.

Bidang tanah yang luasnya 10 ha atau lebih dipergunakan tanda batas sebagai berikut :

- ❖ Pipa besi panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan bergaris tengah sekurangkurangnya 10 cm, dimasuukan ke dalam tanah sepanjang 1 m, sedang selebihnya diberi tutup dan dicat merah, atau
- ❖ Besi balok dengan panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan bergaris tengah sekurang-kurangnya 10 cm, dimasuukan ke dalam tanah sepanjang 1 m, sedang selebihnya diberi tutup dan dicat merah, atau
- ❖ Kayu besi, bengkirai, jati dan kayu lain yang kuat dengan panjang sekurangkurangnya 1,5 m, lebar kayu sekurang-kurangnya 10 cm dimasukan ke dalam tanah sepanjang 1 m, dan selebihnya dipermukaan tanah dicat warna merah, atau
- ❖ Tugu dari batu bata atau batako yang dilapis dengan semen yang besarnya sekurang-kurangnya 30 cm x 30 cm dan tinggi sekurang-kurangnya 60 cm yang setengahnya dimasukan ke dalam tanah, atau Pipa paralon yang diisi dengan beton panjang sekurang-kurangnya 1,5 m dan bergaris tengah

sekurang-kurangnya 10 cm, dimasukan ke dalam tanah sepanjang 1 m, sedang selebihnya dicat merah.⁶⁰

- c. Persoalan teknis dimana tidak adanya ketersediaan peta awal tanah pada Kantor Desa/Lurah.

Tidak tersedianya peta awal tanah serta data-data mengenai batas tanah pada Kantor Desa/Lurah juga menghambat terlaksananya asas *Contradictoire Delimitatie*. Peta awal tanah sangat diperlukan sebab hal itu menjadi acuan untuk melaksanakan penetapan batas oleh pihak pemerintah desa sebelum petugas ukur kelapangan.

- d. Kurangnya sosialisasi atau pedoman mengenai teknis pendaftaran tanah.

Sosialisasi dan pedoman kepada pemerintah setempat serta pengetahuan teknis adalah hal yang sangat penting dalam mendukung terlaksananya penerapan asas *Contradictoire Delimitatie*. Selain terhadap pemerintah setempat juga merupakan hal yang penting bagi warga atau setiap orang yang hendak mendaftarkan tanah untuk memasang dan memelihara batas atau patok bidang tanah masing-masing.

Secara umum mengenai sengketa pertanahan hal-hal yang mengakibatkan terjadinya sengketa tanah dalam kurun waktu 3 tahun terakhir ialah:

- a. Tumpang tindihnya keputusan-keputusan yang dikeluarkan lembaga-lembaga negara yang berkepentingan mengenai kepemilikan hak atas tanah.

⁶⁰Arief Syaifullah dan Kusmiarto, *Survey Kadastral*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014, hlm. 5-6.

- b. Tafsiran dikalangan masyarakat yang salah mengartikan mana tanah adat atau memiliki hak ulayat dan mana yang merupakan tanah bukan milik adat atau tanah negara.
- c. Permasalahan land reform yang sampai sekarang belum bisa terpecahkan.
- d. Serta adanya bencana alam yang menyebabkan rusaknya tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan bergesernya tanah setelah bencana.
- e. Bahkan ketidakjujuran aparat desa dan pemohohon dalam hal ini pemilik lahan dalam memberikan informasi kepada BPN merupakan faktor utama. Itulah beberapa hal kecil penyebab timbulnya sengketa kepemilikan ataupun sengketa batas tanah.

Sengketa batas tanah dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern.

Faktor intern antara lain:

- a. Tidak dilaksanakannya Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsekuen dan bertanggungjawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi.
- b. Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya.
- c. Belum terbangunnya *Base Map* yang baik, karena banyaknya bidang tanah yang sudah bersertipikat akan tetapi belum dipetakan dalam system Aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan.
- d. Kurangnya SDM yang memadai baik secara kuantitas maupun kualitas. Secara kuantitas dapat kita lihat dengan jumlah permohonan yang masuk

patok tersebut manakala nantinya terdapat konflik pertanahan dapat dimintai keterangan.

3. Tentang persoalan teknis dimana tidak adanya ketersediaan peta awal tanah pada Kantor Desa/Lurah. Koordinasi dengan camat tentang pentingnya pendaftaran tanah pihak kantor pertanahan setempat menginstruksikan kepada camat agar setiap ada pertemuan sesudah selesai disinggung mengenai masalah arti penting dan tujuan dari pendaftaran tanah. Sosialisasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Tegal sangat penting dan berpengaruh terhadap terlaksananya pensertipikatan tanah, disamping itu juga peralatan yang berteknologi mutakhir sangat berperan penting pada pendaftaran tanah dalam mendapatkan data-data pengukuran dan pemetaan yang akurat. Oleh karena itu, pihak perangkat desa harus senantiasa memperhatikan proses pendaftaran tanah secara teknis dengan menyediakan sarana/prasarana yang mumpuni dalam proses pendaftaran tanah. Selain itu peningkatan peralatan dan pelayanan menambah peralatan teknis berupa peralatan pengukuran yang berteknologi mutakhir yang tentunya berkemampuan dan berkecepatan tinggi seperti alat “Global Positioning System” di kantor pertanahan dalam rangka meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat berjalan sebagaimana yang diharapkan.
4. Kurangnya sosialisasi atau pedoman mengenai teknis pendaftaran tanah. Perlunya diadakan penyuluhan-penyuluhan secara berkala oleh pihak kecamatan dan kelurahan serta oleh pihak kantor pertanahan sendiri yang

1. Jika para pihak yang bersangkutan tidak hadir dalam penetapan batas maka upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu dengan dilakukannya musyawarah secara mufakat antara pemilik tanah yang akan dilakukan pengukuran tanahnya dengan pemilik tanah yang berbatasan secara intern saja manakala memang waktu pengukuran tanah pemilik tanah berbatasan tidak dapat hadir menyaksikan pengukuran. Jika para pihak yang bersangkutan tidak hadir dalam penetapan batas maka dilakukan musyawarah tetapi apabila tidak ada kata sepakat maka pengukuran tanah untuk proses pendaftaran nya sementara tertunda dan jika tidak ada kata sepakat dapat dikatakan asas *contradictoire delimitatie* tidak berjalan dengan semestinya.
2. Jika tanah tidak dipasang patok langkah yang harus dilakukan adalah dengan dilakukan pemasangan patok tanda batas tanah sebelum petugas pengukuran datang, dengan catatan sudah ada kesepakatan letak patok batas tanah antara pemilik tanah yang bersangkutan yang akan dilakukan pengukuran tanahnya dengan pemilik tanah yang berbatasan. Sebelum petugas pengukuran datang, harus sudah ada kesepakatan letak patok batas tanah antara pemilik tanah yang bersangkutan yang akan dilakukan pengukuran tanahnya dengan pemilik tanah yang berbatasan. Apabila terjadi perselisihan dalam rangka penetapan batas hendaknya didampingi oleh perangkat desa setempat. Dan pemasangan patok dapat dilakukan bantuan dari pamong/aparat desa setempat sebagai saksi juga dalam pemasangan patok agar pamong/aparat desa tersebut mengetahui asal usul

patok tersebut manakala nantinya terdapat konflik pertanahan dapat dimintai keterangan.

3. Tentang persoalan teknis dimana tidak adanya ketersediaan peta awal tanah pada Kantor Desa/Lurah. Koordinasi dengan camat tentang pentingnya pendaftaran tanah pihak kantor pertanahan setempat menginstruksikan kepada camat agar setiap ada pertemuan sesudah selesai disinggung mengenai masalah arti penting dan tujuan dari pendaftaran tanah. Sosialisasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Tegal sangat penting dan berpengaruh terhadap terlaksananya pensertipikatan tanah, disamping itu juga peralatan yang berteknologi mutakhir sangat berperan penting pada pendaftaran tanah dalam mendapatkan data-data pengukuran dan pemetaan yang akurat. Oleh karena itu, pihak perangkat desa harus senantiasa memperhatikan proses pendaftaran tanah secara teknis dengan menyediakan sarana/prasarana yang mumpuni dalam proses pendaftaran tanah. Selain itu peningkatan peralatan dan pelayanan menambah peralatan teknis berupa peralatan pengukuran yang berteknologi mutakhir yang tentunya berkemampuan dan berkecepatan tinggi seperti alat “Global Positioning System” di kantor pertanahan dalam rangka meningkatkan pemberian pelayanan kepada masyarakat sehingga penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat berjalan sebagaimana yang diharapkan.
4. Kurangnya sosialisasi atau pedoman mengenai teknis pendaftaran tanah. Perlunya diadakan penyuluhan-penyuluhan secara berkala oleh pihak kecamatan dan kelurahan serta oleh pihak kantor pertanahan sendiri yang

langsung kepada masyarakat yang berhubungan dengan hal mengenai teknis pendaftaran tanah, guna meningkatkan pengetahuan masyarakat akan pentingnya proses pendaftaran tanah. Penyuluhan ini bertujuan untuk menyampaikan informasi kepada pemegang hak atas tanah/kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di kelurahan/kecamatan tersebut akan diselenggarakan pendaftaran tanah. Sasaran penyuluhan adalah para pemilik bidang tanah dalam wilayah kelurahan/ kecamatan. Metode yang digunakan dalam penyuluhan tersebut ada dua, yaitu :

a. Penyuluhan secara langsung

Penyuluhan dilakukan dengan cara mempertemukan penyuluh, yang biasanya dilakukan dengan memberi penjelasan dan tanya jawab.

b. Penyuluhan tidak langsung

Dalam penyuluhan tidak langsung ini, dapat dilakukan menggunakan media cetak sebagai sarana penyuluhan.

Pendaftaran tanah apabila tidak menerapkan asas *contradictoire delimitatie* suatu saat di kemudian hari apabila terjadi sengketa batas tanah penyelesaian nya bisa melibatkan pengadilan. Oleh karena itu untuk meminimalisir terjadinya sengketa batas tanah asas *contradictoire delimitatie* merupakan langkah yang sangat penting untuk dilakukan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dan jawaban dari permasalahan sebelumnya seperti yang telah penulis uraikan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah Pasal 19 s/d Pasal 23. Penerapan asas *Contradictoire Delimitatie* dalam penetapan batas pada proses pendaftaran tanah di Kota Tegal belum berjalan sebagaimana mestinya, namun ada sebagian masyarakat pemilik tanah/pemohon yang tertib dalam hal memperhatikan asas *contradictoire delimitatie* dalam proses pendaftaran tanah. Karena seharusnya penerapan asas *Contradictoire Delmitatie* dilakukan pada saat sebelum petugas ukur melakukan pengukuran, pihak-pihak yang berbatasan harus hadir dan menunjukkan batas-batas tanahnya sekaligus memasang tanda tanda batas pada batas yang telah disepakati.
2. Faktor-faktor yang menghambat dalam penerapan asas *Contradictoire Delimitatie* pada penetapan batas pada proses pendaftaran tanah antara lain adanya sengketa batas tanah, tanah tidak dipasang patok, sehingga batas tanahnya tidak jelas, hal ini menyulitkan dalam pengukuran dan pemetaan, para pihak baik pemohon maupun pemilik tanah yang berbatasan tidak bisa

hadir pada waktu penetapan batas tanah, hal ini menghambat dalam pengukuran sehingga memperlambat penyelesaian pendaftaran tanah.

3. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan atau kendala yang terjadi yaitu penyelesaian sengketa batas secara musyawarah dan melalui pengadilan apabila penyelesaian dengan musyawarah tidak mendapat kata sepakat, pemasangan patok tanda batas tanah sebelum petugas pengukuran datang, menunda penetapan batas dengan berita acara pengukuran.

B. Saran

1. Bagi pemilik tanah hendaknya memasang batas-batas tanah yang jelas untuk menghindari sengketa batas tanah. Pemilik tanah yang berbatasan dengan pemilik tanah yang dimohonkan pengukurannya hendaknya menyaksikan penetapan batas dan pengukuran tanahnya untuk menghindari sengketa batas tanah dikemudian hari.
2. Sebelum dilakukan proses pengukuran pemohon dan pemilik tanah yang berbatasan hendaknya berada pada lokasi tanah untuk melakukan kesepakatan batas-batas tanah yang dimaksud sehingga dalam proses pengukurannya tidak ada kendala yang terjadi di lapangan.
3. Perlu adanya sosialisasi dari Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan dibantu jajaran pegawai dari kelurahan kepada masyarakat tentang pentingnya pemasangan dan penetapan batas-batas.

DAFTAR PUSTAKA

a. Literature

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 1994.
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju., 2009.
- Arnowo, Hadi dan Waskito, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.
- Effendie, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Bandung : Alumni, 1993.
- Effendi Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Alumni, 1983.
- Handoko, Widhi, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta : Thafa Media, 2014.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2013.
- Hutagalung, Arie S., *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2013.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Yogyakarta: Liberty, 1992.
- Nugroho, Tanjung, *Pembuatan Gambar Ukur dan Pengembalian Batas*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014.
- Nyoman Guntur, I Gusti, *Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014.
- Santoso Urip, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Kencana (Divisi Dari Prenadamedia Group), 2016.
- Sitorus, Oloan dan Puri, Widhiana H., *Hukum Tanah*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014.

Soemitro, Ronny, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2001.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2001.

Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: Alfabeta, cv, 2015.

Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Sutedi, Adrian, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2011.

Syaifullah, Arief dan Kusmiarto, *Survey Kadastral*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2014.

b. Peraturan Perundang-Undangan

UUD RI 1945

KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No.13 Tahun 2010 Tentang Jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahn Nasional

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2017 tentang Standar Pelayanan Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah

Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 277/KEP-7.1/VI/2012

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. 1998. *Petunjuk Teknis PMNA/KBPN Nomor 3 tahun 1997 Materi Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.

c. Artikel/Jurnal/Internet

Astriani, Fitri Salju, *Penerapan System Contradictoire Delimitatie Dalam Proses Pengembalian Batas Tanah Di Kelurahan Sungai Jawi Kecamatan Pontianak Kota Pontianak*, Vol. 3 No. 4, 2015.

Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum* . Vol. 8 No. 1, 2014.

Hadisiswati, Indri, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Vol. 2 No. 1, 2014.

Metode Penelitian Hukum, diakses dari http://nisayustisia1.blogspot.com/2016/03/metode-penelitian-hukum_11.html pada 19 April 2020.

Rasyid, Abdul, *Asas Konsensualisme Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam*. Business Law Department BINUS, 2017.

Sekilas tentang Pendaftaran Tanah, diakses dari <https://adityoariwibowo.wordpress.com/2013/02/11/sekilas-tentang-pendaftaran-tanah/> diakses pada tanggal 09 Mei 2020 pukul 11.49 WIB.

Teknik Analisis Data Kualitatif, Kuantitatif, Menurut Para ahli [Lengkap] diakses dari <https://pastiguna.com/teknik-analisis-data/> diakses pada tanggal 10 Mei 2020 pukul 10.11 WIB.